

Die Abdichtung

Viele Bauherren haben Angst vor Pfusch am Bau. Der Verband Privater Bauherren (VPB) weiß das aus jahrzehntelanger Erfahrung, auf das Baurecht spezialisierte Anwälte können da ebenfalls mitreden. Dabei sind es selten wirklich dramatische Baumängel, die den Bauherren das Leben schwer machen, oft sind es viele Kleinigkeiten, die beim Bauen zunächst unentdeckt bleiben, sich später aber als Mängel zeigen, und häufig mit viel Aufwand behoben werden müssen.

Im Schnitt kostet es 24200 Euro, um solche durch mangelnde oder lässige Baukontrolle verursachten Schäden zu beseitigen. Diese Summe hat der Verband Privater Bauherren bei einer Umfrage unter seinen 60 Regionalbüros ermittelt. Wir fragten nach: »Was sind denn gravierende Mängel?« VPB-Sachverständige antworteten anhand der Untersuchung prompt: Das Problem »Abdichtung« rangiert weit vorne.

Ein Grund kann sein, dass der Schlüsselfertiganbieter gar kein Baugrundgutachten vorgesehen hat. Ohne Baugrundgutachten kennt er aber die Bodenverhältnisse nicht, und die sind entscheidend für die Planung und technische Ausführung des Kellers. Unterbleibt die korrekte Abdichtung – etwa gegen drückendes Grundwasser – sind Feuchteschäden programmiert.

Ein weiterer Knackpunkt ist die Bodenplatte. Sie muss, technisch korrekt, mit einer Schweißbahn abgedeckt werden. Darauf kommen dann die Installation und schließlich der schwimmende Estrich. Auf vielen Baustellen liegt die Schweißbahn monatelang offen. Jeder läuft drüber, lässt Nägel und Schrauben fallen, die sich festtreten. Dabei entstehen Risse und Löcher. Diese werden aber oft nicht entdeckt, weil niemand mehr zum Schluss die Folie säubert und prüft. Auch dort sind Schäden also von vornherein eingebaut.

Mangelhaft ist nach VPB-Erfahrung bei vielen Neubauten auch die Luftdichtigkeit. Das zeigt sich spätestens beim Blower-Door-Test mit Thermografie – sofern diese Untersuchung zum Schluss auch tatsächlich durchgeführt wird. Meist unterbleibt sie.

Auch mit Wärmedämmverbundsystemen können längst nicht alle Firmen umgehen, ebenso wenig wie mit Dampfbremsen. Sie werden oft falsch eingebaut. Selbst das klassische Mauern beherrschen nicht mehr alle auf dem Bau Beschäftigten. Sie verwenden zu wenig oder gar keinen Mörtel, lassen Fugen offen, benutzen Montageschaum statt Mörtel. Häufig entdecken VPB-Berater auch Mauern mit zu geringem Überbindemaß; die Steine in den einzelnen Lagen überlappen nicht ausreichend weit. Damit eine Mauer statisch so-

Was sagt die Fachanwältin?

Für den Bauherrn ist es wichtig zu wissen, welche Rechte gegen die Verantwortlichen bestehen. Fachanwältin Jeanette Gorr von der Kanzlei GHC Greilich Hirschmann & Coll. aus Gie-



Jeanette Gorr

ßen erklärt, dass zunächst die Ursache des Mangels geklärt werden muss. Liegt eine mangelhafte Ausführung durch den Bauunternehmer vor, haftet der Vertragspartner des Bauherrn. Dieser ist allerdings nicht unbedingt identisch mit dem ausführenden Unternehmer, weil gerade beim schlüsselfertigen Bauen oftmals Subunternehmer eingesetzt werden. Der Architekt ist verantwortlich, wenn ein Planungsfehler vorliegt. Es kann also sein, dass Unternehmer und Architekten gemeinsam in der

Pflicht stehen. Nach Klärung der Ursache muss der verantwortliche zur Beseitigung des Mangels aufgefordert werden. Fachanwalt Wolfgang Greilich rät dazu, dem Unterneh-

mer frühzeitig eine angemessene Frist zur Mangelbeseitigung zu setzen. Dies sollte schriftlich unter Angabe der einzelnen Mängel erfolgen.

Geschieht daraufhin nichts, kann der Bauherr die Mängel durch eine andere Firma (und auf Kosten des verantwortlichen Unternehmers) beseitigen lassen – allerdings sollte er das nicht tun, ohne zuvor eine Beweissicherung vorzunehmen. Außerdem, so Jeanette Gorr, müssen im Vorfeld alle rechtlichen Voraussetzungen geklärt werden. (cl)

lilde steht, muss aber ein bestimmtes Überbindemaß eingehalten werden, sonst ist die Mauer einsturzgefährdet. Baumängel fallen nur auf, wenn die Baustelle regelmäßig kontrolliert wird, und der Kontrolleur auch ein Interesse an der Beseitigung der Mängel hat. Wer traditionell mit dem Architekten baut, der hat in seinem Planer in der Regel einen qualifizierten

Fachberater, der sich auch um die laufende Baukontrolle kümmert. Neun von zehn Bauherren kaufen heute aber ein schlüsselfertiges Haus – sie planen also ohne eigenen Architekten. Wollen sie Sicherheit bei ihrem Lebenswerk Hausbau, können sie auf unabhängige Sachverständige bei der laufenden Baukontrolle zurückgreifen.

C. Littau-Rust